

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)**  
**Antagandehandling**

---

Detaljplan för

## Orren 6

Örnsköldsviks kommun,  
Västernorrlands län

Upprättad juni 2015

**Antagen:** Samhällsbyggnadsnämnden  
20 augusti 2015, § 85  
**Laga kraft:** 17 september 2015

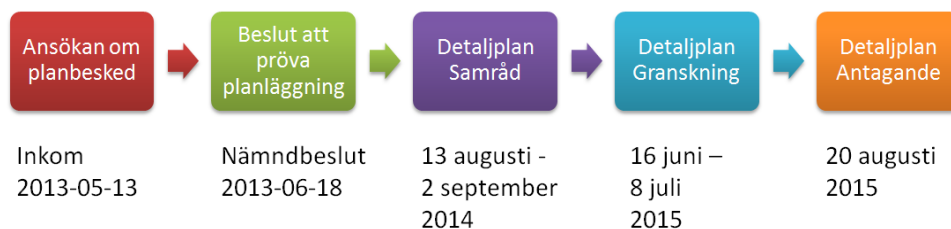
## Planbeskrivning

### Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, fastighetsförteckning, grundkarta och illustration.

### Planprocessen

Figuren nedan visar planprocess och tidplan för det aktuella planförslaget Orren 6. Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL (2010:900).



Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)**  
**Antagandehandling**

---

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad av befintligt flerbostadshus samt uppförande av carport eller garage på fastigheten Orren 6.

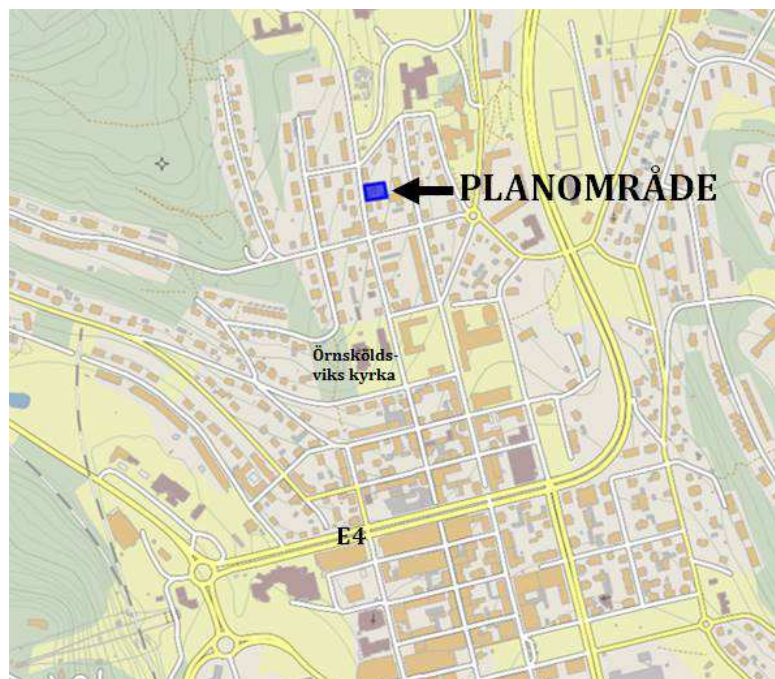
## Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormen för vatten och luft påverkas marginellt av planförslaget. Sammantaget innebär plangenomförandet en god hushållning med markresurser och bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet ligger längs Storgatan, norr om Örnsköldsviks kyrka och söder om Örnsköldsviks sjukhus.



Översiktskarta. Källa: Örnsköldsviks kommun

---

Postadress

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
SE-891 88 Örnsköldsvik  
Org.nr 212000-2445  
[www.ornskoldsvik.se](http://www.ornskoldsvik.se)

Besöksadress

Järnvägsgatan 6  
Förvaltningens e-postadress  
[samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se](mailto:samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se)

Telefon

0660-880 00 vx  
Fax

Bankgiro

188-4774

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)***  
***Antagandehandling***

---

### **Areal**

Fastigheten har en areal om 1.008 m<sup>2</sup>.

### **Markägförhållanden**

Orren 6 ägs av EKO Bostäder Holding Norr AB.

### **Historik**

Befintlig byggnad inom fastigheten Orren 6 är uppförd omkring 1937 och tillbyggd med ytterligare en huskropp inåt gården omkring 1975.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktliga planer**

I Översiktsplan för centrum, antagen den 20 juni 2005, ligger planområdet inom område betecknat "Bostäder". Som allmänna mål för centrum beskrivs bl.a. att behålla skala och kvartersuppbyggnad. Planförslaget för Orren 6 möjliggör avvikelser från skalan då våningsplanen utökas inåt gården. Dock kommer det ursprungliga trähusets fasad och takvinkel mot gatan behållas så att volymen är igenkännbar i raden av liknande hus med sadeltak längs gatan.

I Översiktsplan 2012 för Örnsköldsviks kommun, antagen 17 december 2012, anges inga särskilda riktlinjer för planområdet.

#### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

I gällande detaljplan, fastställd 21 mars 1941, är marken inom planområdet planlagd för bostadsändamål. Marken får endast bebyggas med hus som uppförs fristående. Byggnad får uppföras med högst två våningar och vind får inredas utöver föreskrivet våningsantal.

#### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 §, då det inte berör särskilt kän-

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)***  
***Antagandehandling***

---

lig mark. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte vara nödvändig. I gällande detaljplan är markanvändningen avsedd för bostäder, liksom i planförslaget. Dock innebär ny detaljplan att antal våningar ökar för att möjliggöra tillbyggnad.

**Kommunala beslut i övrigt**

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 18 juni 2013 § 70, uppdrag åt samhällsbyggnadsförvaltningen att pröva detaljplan för området.

**Förutsättningar och förändringar**

**Natur**

***Mark och vegetation***

De delar av fastigheten som inte är bebyggd är belagda med grus för infart och biluppställning. Det finns även mindre gräsytor mot fastighetsgränser.

Bygganden inom fastigheten är av suterrängtyp och marken sluttar österut.



*Vy mot byggnaden inom fastigheten Orren 6 från Storgatan*

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)***  
***Antagandehandling***

---

***Geotekniska förhållanden***

Tyréns har 2014 utfört geoteknisk undersökning och utredning inför planerad ombyggnad av bostadshuset inom Orren 6. Det framgår i *PM Geoteknik* av Tyréns (2014) att jorden under befintlig grund utgörs av morän som har en hög relativ fasthet och är väl lämpad att bygga på.

***Grundläggning***

Vid tillbyggnad av flerbostadshuset måste befintlig grundläggning förstärkas. De tillkommande lasterna från tillbyggnaden kommer att föras ned till längsgående balkar som placeras på stålplåtar vilka borrar ned ca 0,5 meter i berget.

***Förorenad mark***

Inga kända verksamheter som kan ha bidragit till förorenad mark har förekommit inom planområdet och en miljöteknisk undersökning bedöms därför inte vara nödvändig.

***Radon***

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

***Höga vattenstånd***

Planområdet ligger mellan 55-57 meter ovanför havsytan och risker förknippade med höga vattenstånd bedöms inte föreligga.

I den kommunomfattande översiktsplanen, antagen den 24 september 2007, samt i den kommunomfattande översiktsplanen, antagen den 17 december 2012, är planområdet inte översvänningshotat enligt tekniska kontoret.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)  
Antagandehandling***

---

**Bebyggelseområden**

***Bostäder***



*Befintlig byggnad inom Orren 6*



*Skiss över utbyggnad enligt planförslaget  
Bild: NäslundArkitektur*

I planförslaget föreslås markanvändningen bostäder, [B], i likhet med gällande detaljplan. För det befintliga tvåvåningshuset mot Storgatan föreslås högsta antal våningar uppgå till två våningar [II] samt att takkupa får anordnas [v<sub>1</sub>]. För den högre tillbyggnaden inåt gården föreslås högsta nockhöjd + 76,0 meter över nollplanet. Bestämmelsen [v<sub>2</sub>] är förlagd intill byggrätten som innebär att balkonger/uteplatser får uppföras.

Mark markerad med plus får med undantag av uthus/garage/carport inte förses med byggnader.

För att möjliggöra parkering samt friytor inom planområdet får byggnad inte uppföras inom prickad mark på plankartan.



*Sektionsritning av den föreslagna nya byggnaden inom Orren 6 enligt planförslaget.  
Bild: NäslundArkitektur*

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)**  
**Antagandehandling****Gestaltning**

Det ursprungliga trähusets fasad och takvinkel mot gatan behålls så att volymen är igenkännbar i raden av liknande hus med sadeltak längs gatan. Taket stiger sedan uppåt över de tillkommande våningsplanen inåt gården. Träfasad återställs på den ursprungliga huskroppen som idag är klädd med plåt. Färgskalan i kvarteret är grått, gult samt tegel och faluröda fasader finns längre ner längs gatan. Den ursprungliga träfasadens kulör kommer ses över i syfte att använda originalfärgen.

Taket på carport/garage kan beläggas med sedumväxter för en mer tilltalande gårdsmiljö.

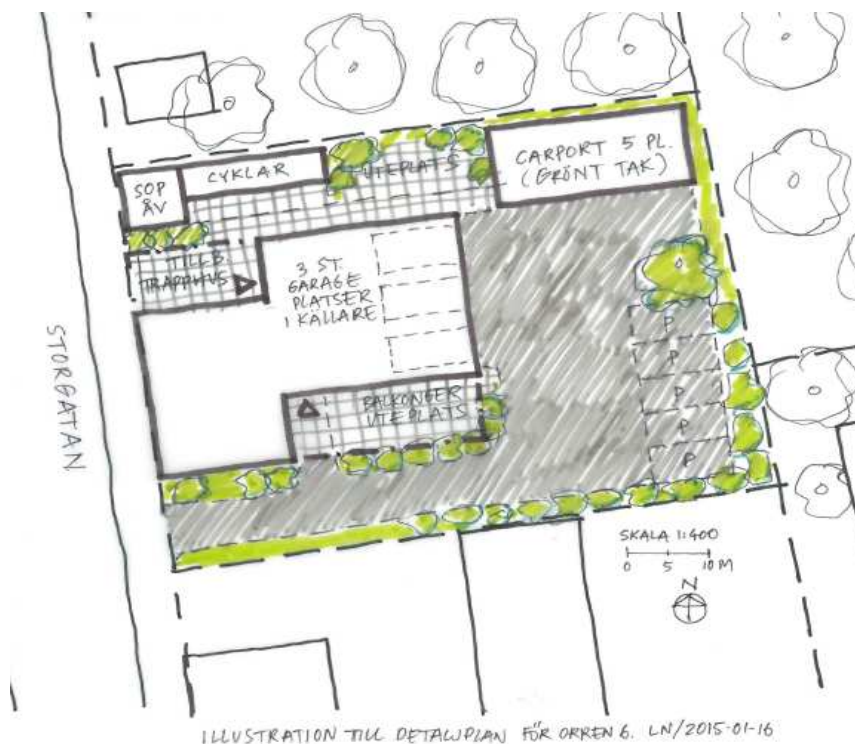


ILLUSTRATION TILL DETALJPLAN FÖR ORREN 6. LN/2015-01-16

Planillustration

Bild: NäslundArkitektur



Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)  
Antagandehandling***

---



*Volymstudie, vyn sedd mot norr. Den föreslagna nya byggnaden på Orren 6 är markerad i beige färg. Bild: Örnsköldsvik kommun*



*Volymstudie, vyn sedd mot väster. Den föreslagna nya byggnaden på Orren 6 är markerad i beige färg. Bild: Örnsköldsvik kommun*

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)***  
***Antagandehandling***

---



*Volymstudie, gatubild från Storgatan sedd mot söder. Den föreslagna nya byggnaden på Orren 6 markerad i beige färg.  
Bild: Örnsköldsvik kommun*

***Arbetsplatser, övrig bebyggelse***

I den närmaste omgivningen är Örnsköldsviks sjukhus den största arbetsplatsen, därutöver butiker, kontor m.m. i centrum.

***Service***

Örnsköldskolan med förskola och grundskola F-6 ligger mindre än 300 meter från planområdet. Sörlidenskolan med högstadium åk 7-9 ligger cirka 2 kilometer bort.

Planområdet ligger cirka 500 meter från Örnsköldsviks mest centrala delar med handel och livsmedel.

***Tillgänglighet***

Tillgänglighet för rörelsehindrade ska tillgodoses inom planområdet. Vid påbyggnad ska flerbostadshuset förses med hiss.

I samband med tillbyggnaden är det angeläget att säkerställa en god tillgänglighet till entrén från både gatan och fastighetens parkeringsplatser. Detta säkerställs i bygglovsskedet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)***  
***Antagandehandling***

---

### **Friytor**

Ca 250 meter från planområdet finns en lekpark på Örnsköldskolan.

Kommunen har tagit fram en strategi för utveckling av Örnsköldsviks lekparkar där det föreslås en ny lekpark i Kyrkparken. Avståndet till den föreslagna lekplatsen är drygt 300 meter.

Ca 600 meter nordost om planområdet, vid Centralesplanaden, finns fotbollsplan.

Orren 6 saknar idag uteplats. Ny uteplats med sittgrupp och grill planeras mot den södra fasaden. Friyta för lek kan anordnas i fastighetens norra del.

### ***Naturmiljö***

Fastigheten ligger i nära anslutning till Åsbergsterrängen.

### **Gator och trafik**

#### ***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

Fastigheten ligger i anslutning till Storgatan som sträcker sig från hamnområdet i söder till sjukhuset i norr.

#### ***Kollektivtrafik***

Busslinje 7 trafikerar Storgatan med hållplatser Furugatan, ca 80 meter från fastigheten samt Hantverkaregatan, ca 150 meter från fastigheten.

Tågstationen Örnsköldsvik Norra ligger ca 1 kilometer nordväst om fastigheten.

### ***Parkering***

Antal parkeringsplatser för bilar anordnas utifrån kommunens gällande parkeringsriktlinjer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)**  
**Antagandehandling**

---

Parkeringsbehovet tillgodoses inom kvartersmarken. Planförslaget innebär att byggnaden inom Orren 6 uppgår till cirka 1300 BTA. Därmed behöver 12 parkeringsplatser anordnas, som ryms enligt planillustrationen.

En byggrätt för carport med fem platser föreslås på mark markerad med plus på plankartan. Tre garage finns inom befintlig byggnad och fem parkeringsplatser föreslås inåt gården enligt illustration.

### **Störningar**

#### ***Buller***

Aktuella riktvärden för trafikbuller anger vid nybyggnation av bostadsbebyggelse, att en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA utomhus vid fasad och maximalt 70 dBA på uteplats i anslutning till bostad, ska klaras. Ekvivalent ljudnivå är medelljudnivå under ett dygn och maximal ljudnivå är högsta förekommande ljud under en fordonspassage.

Vid uppskattad trafikmängd till 500 fordon per dygn, bedöms riktvärden för trafikbuller klaras.

### **Teknisk försörjning**

#### ***Vatten, avlopp och dagvatten***

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Om ytterligare servisavsättningar, förändrat läge eller dimensionsbyten på nuvarande serviser blir aktuellt kommer avgifter enligt gällande taxa utgå.

Vid det nordösta hörnet av bostadshuset finns en stenkista som infiltrerar vatten från hustak och dränering. Taket på carport/garage kan beläggas med sedumväxter, vilket bidrar till att minska avrinningen av dagvatten från takytan. Dagvattenlösningen bedöms därmed tillfredställande för tillkommande bebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)***  
***Antagandehandling***

---

### **Byggteknik**

Avståndet mellan mark och fönsters karmunderstycke överstiger på vissa lägenheter elva meter på tillbyggnaden. Därmed ska innergården anordnas som räddningsväg med bredder och bärighet så att lägenheterna kan nås med hävare.

Med nuvarande utförande behöver huskroppen mot Storgatan förstärkas så att den klassas i brandteknisk klass Br1, alternativt kan huskroppen avskiljas med brandvägg i brandteknisk klass EI60.

I samband med tillbyggnaden ska stödmur inom Orren 6 mot fastigheten Orren 7 åtgärdas och repareras.

### **Värme och bredband**

Uppvärmning sker med direktverkande el. I samband med tillbyggnaden ska fjärrvärme installeras. Möjlighet finns för fastighetsägaren att ansluta Orren 6 till Övik Energi fibernät.

### **El**

Området är anslutet till Övik Energi Nät AB:s elnät.

### **Administrativa frågor**

#### **Tidplan**

Detaljplanen väntas bli antagen under hösten 2015.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad bygg rätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)**  
**Antagandehandling**

---

### **Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap**

Ingen allmän plats finns inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Planen innebär inte att fastighetsindelningen förändras.

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har markförlagd telekabel inom planområdet som inte har reglerats med planbestämmelse för u-område, då det exakta läget för ledningen inte går att fastställa innan detaljplanen antas. Det kan innebära att det inte bildas ledningsrätt för Skanovas ledning eftersom det inte finns stöd för det i detaljplanen.



*Skanovas markförlagda telekabel markerad med orange färg*

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planekonomi**

Planavtal har tecknats med sökanden.



Samhällsbyggnadsförvaltningen

***Detaljplan, enkelt planförfarande (SFS 2010:900)***  
***Antagandehandling***

---

## **Konsekvenser av planens genomförande**

Liksom i tidigare detaljplan är marken avsedd för bostäder. Detaljplanen innebär dock att antal våningar ökar så att flerbostadshuset blir möjlig att bygga ut på fastigheten. Samtidigt kan nya grönytor och uteplatser anläggas.

## **Konsekvenser för barn och ungdomar**

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser gällande barn och ungdomar och en barnkonsekvensanalys bedöms därför inte vara nödvändig.

Örnsköldsviks kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stina Fahlgren  
Enhetschef

Lisa Johansson  
Planerare